



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Nolby i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
101 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3550 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
231 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
633 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums

Org nr 773200-1537

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums

Org nr 773200-1537

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Grums, Orrby 1:113, som stod färdigställd år 1961. Fastigheten består av 87 bostäder på totalt 4 762,5 m² fördelade i 3 hus med 10 trappuppgångar på adresserna Gamla vägen 96 och Hotellgatan 39-41. Det finns även en lokal med hyresrätt på 72,5 m² samt 16 garage och 26 bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stefan Karlsson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Christer Ivarsson	ordförande	i tur att avgå
Stefan Karlsson	vice ordförande	
Christina Sundén	sekreterare	
Ingela Johansson	vice sekreterare	i tur att avgå
Inga-Greta Knekta	ledamot	i tur att avgå
Christer Jonsson	ledamot	i tur att avgå
Tore Olsson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Sylvia Johansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Christer Ivarsson, Stefan Karlsson, Ingela Johansson och Christer Jonsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Maud Andersson och Mariann Nybakk.

Revisorer: Revisorer har varit Inge Carlsson, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärdar har varit Ingela Johansson och Mariann Nybakk.



Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Ellevio	Elnät
Karlstads Energi	Elhandel
Värmevärden	Fjärrvärme
Grums Kommun	Vatten och renhållning
Telia	Digital-tv/internet
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte termostater, avstängningsventiler samt asbetssanering	2016
Fönster	2010
Relining stammar	2003/2004

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-16.

Reparationer: Vattenskada kostnad 154 tkr, erhållen ersättning från försäkringsbolag 108 tkr.

Underhåll/Investeringar: Ny ventilation 3 467 tkr. Solcellsanläggning 1 573 tkr efter avdrag för beräknad investeringsmoms (327 tkr). Öppet yrkande kommer lämnas till Skatteverket för att återfå investeringsmomsen i samband med deklarationen. Ansökan om solcellsbidrag är gjord men beslut är ej klart vid tiden för detta bokslut varför det kommer bokföras 2021 om det erhålles.

IMD (individuellt mätning debitering) av el har installerats, 305 tkr efter avdrag investeringsmoms (76 tkr). Ny entrébelysning 53 tkr.

Framtida underhåll: År 2021 planeras asfaltering, ca 500 tkr och utemiljö, ca 100 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad 2020-09-23. Enligt underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034.

Årsavgifter: Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 6,5%, utgående årsavgifter för bostäder uppgår i genomsnitt till 633 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning från den 1 januari 2021 med 3% med anledningen av investeringar och underhåll. Avgiften motsvarar efter höjning i genomsnitt 652 kr/m². Individuell mätning av el startade i september 2019 och debiteras i efterhand på månadsavin.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 162 tkr. Föreningen lyfte under 2020 två nya lån, totalt 9 Mkr. Framtida ordinarie amorteringar beräknas till 393 tkr/år.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 20 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 90 st, varav röstberättigade medlemmar 88 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	3 294	3 035	2 841	2 790
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	-244	450	129
Soliditet, %	13%	21%	53%	46%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	633	595	566	555
Låneskuld kr/kvm totalyta	3 550	1 737	423	440
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	488	555	412	469

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 360	831 589	1 855 318	-243 733
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-243 733	243 733
Avsättning framtida underhåll enligt plan		114 000	-114 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-65 742	65 742	
Årets resultat				81 093
Belopp vid årets utgång	204 360	879 847	1 563 327	81 093

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 611 585
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	65 742
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-114 000
Årets resultat	81 093
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 644 420

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 644 420
---	------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF NOLBY I GRUMS

Org nr 773200-1537

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 293 659	3 035 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 433	0
Summa rörelseintäkter		3 402 092	3 035 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 090 466	-1 871 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 869	-301 654
Underhåll enligt plan		-65 742	-605 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-203 727	-208 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-339 735	-96 317
Summa rörelsekostnader		-2 982 539	-3 082 957
Rörelseresultat		419 553	-47 636
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 800	-82 282
Övriga finansiella poster	Not 8	-179 660	-113 815
Summa finansiella poster		-338 460	-196 097
Resultat efter finansiella poster		81 093	-243 733
Årets resultat		81 093	-243 733



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF NOLBY I GRUMS

Org nr 773200-1537

BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, 16	8 607 965	3 584 905
Inventarier och installationer	Not 10	97 750	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	9 709 715	5 743 526
Summa materiella anläggningstillgångar		18 415 430	9 328 431

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

18 415 930	9 328 931
-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 177	10 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	394 097	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	215 576	189 856
Summa kortfristiga fordringar		614 850	199 961

Kassa och bank

Kassa		2 000	1 200
Bank	Not 15	2 598 646	3 155 802
Summa kassa och bank		2 600 646	3 157 002

Summa omsättningstillgångar

3 215 496	3 356 963
------------------	------------------

Summa tillgångar

21 631 426	12 685 894
-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		204 360	204 360
Fond för yttre underhåll		879 847	831 589
Summa bundet eget kapital		1 084 207	1 035 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 563 327	1 855 318
Årets resultat		81 093	-243 733
Summa fritt eget kapital		1 644 420	1 611 585
Summa eget kapital		2 728 627	2 647 534
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 972 500	8 184 440
Summa långfristiga skulder		14 972 500	8 184 440
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 189 440	212 688
Medlemmarnas inre fond		33 563	33 563
Leverantörsskulder		183 808	1 138 112
Aktuell skatteskuld		4 797	14 972
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	67 718	67 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 450 973	387 583
Summa kortfristiga skulder		3 930 299	1 853 920
Summa skulder		18 902 799	10 038 360
Summa eget kapital och skulder		21 631 426	12 685 894

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 10 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Lån långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 210 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 016 764	2 832 492
	Hysesintäkt lokaler	8 643	33 600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 527	105 402
	Konsumtionsavgift el	159 647	53 826
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 078	10 001
		3 293 659	3 035 321
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	108 433	0
		108 433	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer (inkl försäkringsskada)	-200 816	-37 289
	El	-161 405	-127 699
	Uppvärmning	-682 474	-553 301
	Vatten	-273 162	-272 044
	Renhållning	-64 196	-64 196
	Bevakningskostnader	-42 496	-40 184
	TV, bredband	-80 818	-80 560
	Serviceavtal	-22 580	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-378 546	-446 587
	Försäkringar	-104 416	-94 923
	Fastighetsskatt	-57 542	-57 542
	Övriga driftskostnader	-22 016	-97 609
		-2 090 466	-1 871 934
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 525	-16 225
	Förvaltningskostnader	-195 053	-200 966
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 344	-11 182
	Föreningsverksamhet	-3 147	-6 526
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 404	-6 191
	Konsulter	0	-16 296
	Förbrukningsinventarier	0	-599
	Medlemsavgifter HSB	-39 975	-39 975
	Stämma och styrelse	-3 421	-3 694
		-282 869	-301 654
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-86 559	-94 326
	Vicevärdsarvode	-54 396	-54 510
	Övriga arvoden	-28 592	-26 700
	Bilersättning	-206	-206
	Revisionsarvode	-2 784	-2 844
	Sociala avgifter	-31 190	-29 466
		-203 727	-208 052
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-314 238	-88 071
	Markanläggningar	-8 247	-8 246
	Maskiner och inventarier	-17 250	0
		-339 735	-96 317
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Pantbrev	-179 050	-112 955
	Aviavgifter	-610	-860
		-179 660	-113 815



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF NOLBY I GRUMS

Org nr 773200-1537

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 019 963	7 182 241
Omklassificering från pågående	5 345 545	0
Årets utrangering byggnad	0	-162 278
Ingående anskaffningsvärde mark	90 200	90 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 469	82 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 538 177	7 192 632

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 533 505	-3 607 712
Årets utrangering byggnad	0	162 278
Årets avskrivningar byggnader	-314 238	-88 071
Ingående avskrivningar markanläggningar	-74 222	-65 976
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 247	-8 246
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 930 212	-3 607 727

Utgående bokfört värde

8 607 965 3 584 905

Bokförda värden byggnader	8 517 765	3 486 458
Bokförda värden mark	90 200	90 200
Bokförda värden markanläggningar	0	8 247

Fastighetsbeteckning:

Orrby 1:13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	14 400 000	4 464 000	18 864 000	18 864 000
Lokaler		95 000	0	95 000	95 000
		14 495 000	4 464 000	18 959 000	18 959 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	115 000	0
Utgående anskaffningsvärden	115 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-17 250	0
Utgående avskrivningar	-17 250	0
Utgående bokfört värde	97 750	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 743 526	0
Årets Investering	9 311 734	5 743 526
Omklassificering till Byggnader	-5 345 545	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 709 715	5 743 526

Pågående nyanläggningar som färdigställts och omförts till Byggnader avser ventilation, solceller och IMD.

Pågående arbeten avser fasader och balkonger som färdigställs 2021.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF NOLBY I GRUMS

Org nr 773200-1537

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsavräkning	394 086	0
Skattekonto	11	7
	<u>394 097</u>	<u>7</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	114 758	104 416
Förutbetald områdesbevakning	11 119	10 624
Förutbetald TV och bredband	34 810	20 990
Upplupen intäkt el	54 889	53 826
	<u>215 576</u>	<u>189 856</u>

Not 15 Bank		
Swedbank	2 598 646	3 155 802
	<u>2 598 646</u>	<u>3 155 802</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,45%	2023-06-30	6 305 000	130 000
Stadshypotek		1,41%	2025-06-30	4 477 500	90 000
Stadshypotek		1,19%	2024-12-01	4 500 000	90 000
Swedbank		1,71%	2021-09-24	1 112 440	30 688
Swedbank	3-mån	1,54%	2021-11-28	767 000	52 000
				<u>17 161 940</u>	<u>392 688</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 972 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 570 752
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 198 500

Ställda säkerheter

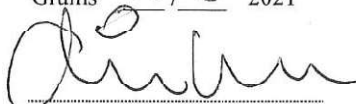
Fastighetsinteckning	17 548 700	8 733 700
Summa ställda säkerheter	<u>17 548 700</u>	<u>8 733 700</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	67 718	67 002
	<u>67 718</u>	<u>67 002</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	2 838	2 844
Upplupna sociala avgifter	30 673	28 759
Upplupen el, värme, snöröjning	130 133	125 433
Upplupna räntekostnader	19 121	5 811
Upplupen revision	10 000	9 350
Upplupen investeringsfaktura	1 015 550	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	242 658	212 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 854
	1 450 973	387 583

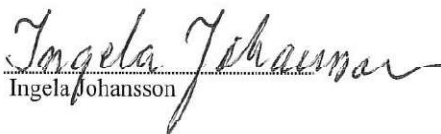
Grums 29, 3 2021

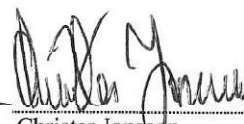

Christer Ivarsson


Stefan Karlsson

Christina Sundén


Inga-Greta Knehta


Ingela Johansson


Christer Jonsson


Tore Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - 04 - 12


Inge Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Christina Sundén har fått förhinder att skriva på årsredovisningen pga sjukdom.

Grums 2021-03-29

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christer Ivarsson', written over a horizontal dotted line.

Christer Ivarsson

Ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Nolby i Grums, org.nr. 773200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Nolby i Grums för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas

dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser

sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i ömlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Nolby i Grums för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 12/4 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inge Carlsson

Av föreningen vald revisor